

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 czerwca 2015 roku skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w P. powód T. N. wniósł o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego, tj. aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 maja 2014r. przez M. S. notariusza w P. Rep. (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności przez Referendarza Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 5 maja 2015r. oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. /pозew k. 3-6/

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 września 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. /odpowieź na pozew k. 57-62/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

T. N. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o obszarze 5.355,00 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działki o numerach: (...) dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Ś. w Ł. prowadzona jest księga wieczysta (...). /wypis z rejestru gruntów k. 24 – 25/

W dniu 9 maja 2014r. T. N. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowo – akcyjną z siedzibą w P. umowę przedwstępną sprzedaży pod warunkiem wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki. Przedmiotem tej umowy było zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży prawa własności niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 2.716 m<sup>2</sup> oraz udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 335 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Ś. w Ł. prowadzi w/w księgę wieczystą.

W § 3 umowy T. N. oświadczył, że zobowiązuje się sprzedać pozwanemu, w stanie wolnym od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń, hipotek i innych praw osób trzecich, prawo własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 2.716 m<sup>2</sup> oraz udział wynoszący 1/2 części w prawie własności niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 335 m<sup>2</sup>, położoną w Ł. przy ul. (...) za cenę w kwocie 2.866.511,75 zł powiększoną o ewentualny podatek od towarów i usług w obowiązującej stawce, a (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo - akcyjna z siedzibą w P. zobowiązała się za wskazaną cenę w/w nieruchomość kupić, po łącznym spełnieniu następujących warunków:

1) Kupująca Spółka uzyska prawomocną i ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę na działkach numer (...) pawilonu handlowego o powierzchni zabudowy około 1.900 m<sup>2</sup>, w tym sali sprzedaży o powierzchni około 1.300 m<sup>2</sup>, z minimum 120 miejscami parkingowymi wraz z wjazdami i wyjazdami z nieruchomości (pełna komunikacja – wjazdy i wyjazdy na prawo- i lewo -skrętach) z ulicy (...), z możliwością dojazdu samochodów ciężarowych o nacisku do 11 ton na jedną oś, oraz zgodnie z planem zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik do umowy. Inne odstępstwa niż istotne w rozumieniu prawa budowlanego w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz odstępstwa niewpływające istotnie na korzystanie z inwestycji w porównaniu do projektu zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik do umowy, nie mają wpływu na spełnienie niniejszego warunku,

2) Sprzedający nie będzie zalegać z płatnościami jakichkolwiek podatków lub innych świadczeń, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa, na dowód, czego do umowy przyrzeczonej przedłoży nie starsze niż 14 dni zaświadczenia: o braku zaległości podatkowych z właściwego urzędu skarbowego, o niezaleganiu z płatnościami składek z właściwego Oddziału ZUS oraz o niezaleganiu w podatku od nieruchomości z Urzędu Miasta Ł.,

3) księga wieczysta prowadzona dla nieruchomości nie będzie zawierać wpisów hipotek, wpisów dotyczących egzekucji, jak również wpisów dotyczących innych obciążeń, poza obciążeniami na rzecz kupującej Spółki, ani wzmianek o wnioskach dotyczących wpisów hipotek, innych obciążeń lub egzekucji,

4) na skutek stosownie opłaconego wniosku złożonego przez Sprzedającego w terminie 30 dnia licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości, dokona sprostowania oznaczenia nieruchomości zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów.

Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie 14 dni od dnia spełnienia się ostatniego z w/w warunków, nie później jednak niż do dnia 15 stycznia 2015r. oraz ustaliły, że w przypadku, gdy do dnia 5 stycznia 2015r. decyzja o pozwoleniu na budowę i pozostałe w/w pozwolenia nie zostaną wydane, a postępowanie administracyjne o ich wydanie będzie w toku lub zostaną wydane takie decyzje i pozwolenia, lecz nie będą ostateczne, zawrą aneks do umowy, w którym przedłużą termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 15 kwietnia 2015r.

Strony ustaliły także, iż pomimo nieziszczenia się warunków opisanych powyżej, Kupująca Spółka może żądać, w każdym czasie - najpóźniej do 15 kwietnia 2015r., zawarcia umowy przyrzeczonej. Oświadczenie o żądaniu zawarcia umowy przyrzeczonej, przy niespełnieniu powyższych warunków, Kupująca Spółka powinna złożyć Sprzedającemu w formie pisemnej najpóźniej na 7 dni przed ostatecznym terminem wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej, wówczas Sprzedający zobowiązany będzie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 4 umowy Kupująca Spółka zobowiązała się zapłacić Sprzedającemu cenę 2.866.511,75 zł w następujący sposób:

- 1) kwotę 286.651,17 zł tytułem zadatku w terminie najpóźniej do dnia 12 maja 2014r.,
- 2) kwotę 429.976,76 zł w terminie 3 dni od dnia złożenia przez Kupującą Spółkę wniosku o pozwolenie na budowę, tytułem zaliczki.
- 3) kwotę 2.149.883,82 zł w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej na rachunek bankowy wskazany przez Sprzedającego przy zawarciu umowy przyrzeczonej, z zastrzeżeniem postanowień § 5.

T. N. oświadczył, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z powodu okoliczności, za które odpowiada Sprzedający lub odpowiadają obie strony albo żadna ze stron niniejszej umowy nie odpowiada, jak również z powodu niespełnienia się warunków z § 3 aktu i nie złożenia przez Kupującą Spółkę oświadczenia, o którym mowa w § 3 aktu, zobowiązuje się zwrócić Kupującej Spółce wpłaconą zaliczkę i zadatek w terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania do ich zwrotu wraz ewentualnymi odsetkami ustawowymi za okres opóźnienia w ich zwrocie i kosztów postępowania oraz że celem zabezpieczenia tego zobowiązania poddaje się egzekucji do kwoty 1.145.888,05 zł w myśl art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., przy czym Kupująca Spółka może wystąpić z wnioskiem o nadanie aktowi klauzuli wykonalności o całość lub część roszczenia do kwoty 1.145.888,05 zł w terminie do dnia 15 kwietnia 2016r, a zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, upoważniającym jednocześnie wierzyciela do prowadzenia przeciwko stronie sprzedającej egzekucji, będzie uiszczenie przez Kupującą Spółkę kwoty zadatku i zaliczki, a także brak zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz nadanie przez stronę kupującą pisemnego wezwania do zapłaty na adres strony sprzedającej, listem poleconym w placówce pocztowej operatora publicznego.

W ust. 6 § 4 umowy Kupująca Spółka oświadczyła, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy Kupującej Sprzedający jest uprawniony do zatrzymania otrzymanego zadatku.

W § 8 T. N. udzielił Kupującej Spółce zgody na dysponowanie nieruchomością stanowiącą działkę gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), na cele budowlane w rozumieniu art. 33 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 3 ust. 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, wyłącznie w celu wystąpienia z wnioskiem o uzyskanie decyzji,

zgód, opinii, uzgodnień itp. oraz udostępnia Kupującej Spółce Nieruchomość będącą przedmiotem niniejszej umowy celem przeprowadzenia badań gruntu.

Strony umowy ustaliły, iż wszelkie doręczenia dokonywane będą na podane w akcie adresy, a w przypadku ich zmiany zobowiązały się do poinformowania drugiej strony o tym fakcie. W przypadku nie poinformowania drugiej strony doręczenie dokonane na dotychczasowy adres podany w umowie uznaje się za skuteczne z dniem upływu 14 dni od dnia pozostawienia pierwszego awiza (§ 11 umowy)./ akt notarialny k. 10 -18, 85-93/

W dniu 12 maja 2014r. pozwany przekazał na wskazany przez powoda rachunek kwotę 286.651,17 zł. / potwierdzenie przelewu k. 208/

Pozwany, jako deweloper nabywał nieruchomości w celu wybudowania na nich obiektów handlowo – usługowych dla różnych sieci handlowych, z którymi miał podpisane umowy. /zeznania Z. L. k. 218 czas nagrania 01:02:50/

Zawarcie umowy było poprzedzone długotrwałymi negocjacjami. Aby zrealizować projekt z sukcesem pozwany zdecydował się zakupić sąsiednią nieruchomość należącą do (...) Spółdzielni (...) w Ł.. W tym celu zawarł ze Spółdzielnią w dniu 20 grudnia 2013r. umowę przedwstępną sprzedaży pod warunkiem. Umowy ze Spółdzielnią i powodem zostały zawarte przed wykonaniem projektu inwestycji, oszacowaniem wartości nakładów i prac. Celem zawarcia umów przedwstępnych było zapobieżenie podkupienia nieruchomości przez konkurencję. Dopiero po zawarciu umów pozwany przystąpił do szacowania kosztów niezbędnych do wybudowania budynku handlowo – usługowego. Koszty te zostały oszacowane wraz z określeniem opłacalności inwestycji w czerwcu 2014r. /zeznania G. K. k. 217v – 218 czas nagrania 00:34:49, J. B. k. 218v czas nagrania 01:09:13, T. P. k. 264v-265 czas nagrania 00:05:04/

W piśmie z 29 maja 2014r. skierowanym do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych (...) Ośrodek Geodezji zawiadomił, że nieruchomość opisana w księdze wieczystej KW (...) położona w Ł. w operacie ewidencji gruntów i budynków jest oznaczona jako działki ewidencyjne nr: (...) w obrębie ewidencyjnym (...) pod ul. (...), 266/31 w obrębie ewidencyjnym (...) przy ul. (...), (...) w obrębie ewidencyjnym (...) przy ul. (...), o powierzchni łącznej 0.5511 ha. Do pisma załączył wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków nr (...) z dnia 23.05.2014r. w celu sprostowania oznaczenia i powierzchni w Dziale I KW (...) z urzędu. /pismo k. 19/

W dniu 10 czerwca 2014r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych o sprostowanie działu I w księdze wieczystej (...). Zawiadomieniami z 16 czerwca 2014r. Sąd poinformował powoda o dokonanych wpisach. / potwierdzenia przyjęcia wniosków k. 26-27, zawiadomienia k. 32-33/

W czerwcu 2014r. powód przekazał G. K. (2) w Hotelu (...) w Ł. uzyskane z (...) Ośrodka Geodezji oraz Wydziału Ksiąg Wieczystych dokumenty. / zeznania D. N. k. 216v czas nagrania 00:06:38, G. K. k. 218 czas nagrania 00:34:49, zeznania powoda k. 266v czas nagrania 00:54:54/

Powód wyciął na własny koszt drzewa rosnące na nieruchomości oraz rozebrał stojący tam budynek. /zeznania powoda k. 266v czas nagrania 00:54:54/

W dniu 22 maja 2015r. pozwany reprezentowany przez pełnomocnika J. W. (1) – architekta, złożył w Zarządzie Dróg i Transportu wnioski w sprawie ustalenia warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na nieruchomość zlokalizowaną przy ul. (...) (dz. Nr (...)). Do wniosku zostało załączone m. in. oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W dniu 31 lipca 2014r. wniosek ten został cofnięty. / wniosek. k. 75, pismo k. 23, zeznania J. W. k. 249v-250, czas nagrania 00:19:41, 00:26:51/

J. W. (1) przekazał pozwanemu m.in. kopię wniosku do Zarządu Dróg i Transportu i poinformował, że brak jest możliwości uzyskania decyzji na lokalizację zjazdu z uwagi na brak dokumentu potwierdzającego prawo do terenu, wniosek został odrzucony. Pozwany nie żądał ponowienia wniosku, nie udzielił J. W. (1) odpowiedzi na złożone pismo i dokumenty. /pismo k. 198, zeznania J. W. k. 249v-250 czas nagrania 00:13:21, 00:19:41, 00:26:51/

Na zlecenie pozwanego firma (...) - (...) w dniu 20 maja 2014r. sporządziła opinię geotechniczną dla ustalenia warunków gruntowo – wodnych pod planowaną budowę obiektu handlowo – usługowego. /opinia k. 65 – 74/

Pismem z 2 czerwca 2014r. Zakład (...) Spółka z o.o. poinformował pozwanego o możliwości rozbudowy wewnętrznej instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej posesji przy ul. (...) dz. (...). / pismo k. 64/

W dniu 12 czerwca 2014r. (...) S. A. wydała pozwanemu warunki przyłączenia do sieci dystrybucyjnej budynku handlowo – usługowego zlokalizowanego w Ł. przy ul. (...) dz. (...) i przedstawiła projekt umowy. /pismo k. 76, warunki przyłączenia k. 77/

Na zlecenie pozwanego R. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Firma Usługowo – Handlowa (...) R. S. dokonał w dniu 9 czerwca 2014r. wyliczenia kosztów dodatkowych (niestandardowych) wiążących się z planami realizacji inwestycji przez pozwanego na terenie nieruchomości powoda i nieruchomości sąsiedniej i ustalił je na kwotę 1.332.000 zł. /wyliczenie wstępnych kosztów dodatkowych k. 100/

W czerwcu 2014r. na zlecenie pozwanego firma (...) sporządziła inwentaryzację drzew i krzewów na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) dz. Nr (...). / inwentaryzacja k. 82/

W dniu 30 czerwca 2014r. pozwany uzyskał od (...) sp. z o.o. oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego. /oświadczenie k. 63/

Pozwany nie planował zawarcia umowy przyrzeczonej, nie wystąpił o pozwolenie na budowę do właściwych władz. Nie zwracał się do powoda o pomoc w uzyskaniu warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na nieruchomość, ani też o uzyskanie dokumentów świadczących o nie istnieniu zaległości podatkowych i z ubezpieczenia społecznego. Nie żądał także wydania pisemnej decyzji przez Zarząd Dróg i Transportu. Nie wezwał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. /zeznania T. P. k. 264v-265 czas nagrania 00:05:04/

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 9 grudnia 2014r. powód poinformował o zmianie adresu do korespondencji. / dowód doręczenia k. 35, zeznania D. N. k. 216v czas nagrania 00:06:38,00:12:42, powoda k. 267 czas nagrania 00:54:54/

Gdy zaczął zbliżać się termin zawarcia umowy przyrzeczonej powód począwszy od listopada 2014r. próbował skontaktować się telefonicznie i mailowo z G. K. (2) i T. P. (2). G. K. (2) powiedział powodowi, że nie zajmuje się już tą sprawą. / zeznania D. N. k. 217 czas nagrania 00:16:50, G. K. k. 218 czas nagrania 00:34:49/

Pismem z 28 stycznia 2015r., doręczonym powodowi 10 lutego 2015r., pozwany poinformował powoda, że przedmiotowa umowa wygasła z dniem 15 stycznia 2015r. z powodu nieziszczenia się warunków koniecznych do jej zawarcia i wezwał do zwrotu zadatku w kwocie 286.651,17 zł w nieprzekraczalnym terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania. /pismo k. 116, 205, dowód doręczenia k. 207/

W odpowiedzi na pismo pozwanego z 28 stycznia 2015r. powód pismem z 18 lutego 2015r. odmówił zwrotu zadatku. / pismo k. 37/

Pismem z 18 lutego 2015r. Wydział Architektury i Urbanistyki poinformował, iż firma (...) z P. w okresie od 15 maja 2014r. do 12 lutego 2015r. nie wystąpiła do Wydział (...)z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) (dz. Nr(...) w obrębie (...)). /pismo k. 20/

T. N. nie posiadał zaległości podatkowych od nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) na dzień 1 września 2015r., nie zalegał z podatkami na dzień 8 września 2015r. oraz w opłacaniu składek ZUS na dzień 3 września 2015r. / zaświadczenia k. 134, 137 -138, 139/

Powód nigdy nie zalegał z opłacaniem podatków oraz składek ZUS. /zeznania powoda k.267 czas nagrania 00:54:54/

W czerwcu 2014r. pozwany zwrócił się do Zarządu Okręgowej Spółdzielni (...) w Ł. z propozycją obniżenia ceny zakupu nieruchomości, powołując się na wzrost całkowitych kosztów realizacji inwestycji. Uzyskał decyzję odmowną./ pisma k.101, 102/

W dniu 22 lipca 2015r. pozwany zawarł z (...) Spółdzielnią (...) z siedzibą w Ł. porozumienie dotyczące zwrotu zaliczki. /porozumienie k. 95-96, 140-143/

Postanowieniem z 5 maja 2015r. Starszy Referendarz Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi nadał sporządzonemu w dniu 9 maja 2014r. przez M. S. notariusza w P., aktowi notarialnemu Rep. A nr (...) klauzulę wykonalności w zakresie obowiązku zapłaty przez T. N. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w P. kwoty 286.651,17 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 lutego 2015r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, iż akt ten może stanowić podstawę egzekucji do kwoty 1.145.888,05 zł. W dniu 21 maja 2015r. pozwany wystąpił do J. K. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi o wszczęcie egzekucji przeciwko powodowi na podstawie w/w tytułu wykonawczego. /wniosek k.1-3, tytuł wykonawczy k. 4 załączonych akt postępowania egzekucyjnego Km 1107/15/

Powyższy stan faktyczny Sąd oparł na powołanych dowodach z dokumentów oraz zeznaniach świadków i powoda. Jest on bezsporny między stronami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną powództwa w niniejszej sprawie stanowi art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., zgodnie, z którym dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności, gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. Oznacza to, że dłużnik może powoływać się w pozwie na zdarzenia, które zaszły przed powstaniem tytułu egzekucyjnego, jak również na zdarzenia zaistniałe pomiędzy powstaniem tytułu egzekucyjnego a nadaniem temu tytułowi klauzuli wykonalności. W wypadku zdarzeń mających miejsce po wydaniu tytułu egzekucyjnego wnoszący powództwo powinien wskazać na wpływ tych zdarzeń na nadanie klauzuli wykonalności. Jeżeli powód - dłużnik powołuje się na zdarzenia zaistniałe przed powstaniem tytułu egzekucyjnego, to tenże dłużnik ma prawo zaprzeczyć obowiązkowi spełnienia na rzecz pozwanego – wierzyciela świadczenia wskazanego w tytule. W doktrynie do grupy zarzutów skierowanych przeciwko wykonalności tytułu wykonawczego zaliczane jest niewykazanie ziszczenia się warunku wskazanego w tytule egzekucyjnym. W tym wypadku zaprzeczenie zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, obejmuje takie okoliczności, które świadczą, że wadliwości zaistniały w toku nadawania tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności. /T. Żywnowski Komentarz do art. 840 Kodeksu postępowania cywilnego LEX/

T. N. w pozwie wskazał, iż spełnił wszystkie warunki do zwarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, które zostały na niego nałożone przedmiotową umową. Pozwany zaś nie spełnił podstawowego warunku i nie uzyskał prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, a nadto wycofał wniosek o ustalenie warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na przedmiotową nieruchomość, który złożył do Zarządu Dróg i Transportu w Ł.. W rezultacie celowo, ze swojej winy przeszkodził spełnieniu się warunku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. W ramach prowadzonych negocjacji strony wprowadziły § 4 ust. 6 po to, aby pozwany dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej, a jeśli ze swojej winy przeszkodzi jej zawarciu, np. poprzez niezłożenie wniosku o pozwolenie na budowę to wówczas powód będzie uprawniony do zatrzymania zadatku. Okoliczność ta powoduje, że roszczenie o zwrot zadatku z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości jest bezzasadne, a w rezultacie zachodziła niedopuszczalność wydania postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności.

Bezspornym jest, że strony w umowie przewidziały zarówno zaliczkę jak i zadatek. Doktryna i orzecznictwo jednolicie przyjmują, że co do zasady zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, którego funkcją jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości ma na celu przede

wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekompensowania stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła z tego tytułu.

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Ta względna norma interpretacyjna ma zastosowanie wyłącznie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego. W niniejszej sprawie strony w sposób szczegółowy w umowie z 9 maja 2014r. uregulowały kwestię zwrotu zadatku. W § 4 ust. 3 ustaliły, że powód zwróci pozwanemu zadatek w terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania, jeżeli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży:

- z powodu okoliczności, za które odpowiada sprzedający,
- z powodu okoliczności, za które odpowiadają obie strony,
- z powodu okoliczności, za które nie odpowiada żadna ze stron,
- z powodu niespełnienia się warunków z § 3 ust.1 i nie złożenia przez Kupującą żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Równocześnie strony ustaliły w § 4 ust. 6 umowy, że jeśli nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy Kupującej Sprzedający jest uprawniony do zatrzymania otrzymanego zadatku.

Taka treść umowy prowadzi do wniosku, że aby skorzystać z uprawnienia zatrzymania zadatku powód nie był zobligowany do odstąpienia od zawartej umowy. Zdaniem Sądu strony w umowie przewidziały bezwarunkowe prawo do zatrzymania przez powoda zadatku w razie niedojścia do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z winy pozwanego. Umowa, bowiem nie zawiera oświadczeń stron, co do umownego prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Rozważając czy na powodzie ciąży obowiązek zwrotu otrzymanego zadatku należy wskazać, iż w przedmiotowym stanie faktycznym nie można przyjąć, iż do braku zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z powodu okoliczności, za które odpowiada powód. Bezsprzeczonym jest, iż w ostatnich dniach maja 2014r. T. N. uzyskał dokumenty z (...) Ośrodka Geodezji i w dniu 10 czerwca 2014r. wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydziału Ksiąg Wieczystych o sprostowanie działu I w księdze wieczystej (...). Wprawdzie spóźnił się o jeden dzień w stosunku do terminu określonego w pkt 4 warunków z § 3 ust.1 umowy, ale nie miało to żadnego wpływu na możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, bowiem Sąd już w dniu 16 czerwca 2014r. dokonał właściwych wpisów w księdze wieczystej pozwalających na jej realizację. Sąd ustalił również, że powód nie posiadał zaległości podatkowych oraz w opłacaniu składek ZUS, co pozwalało na uzyskanie zaświadczeń opisanych w § 3 ust.1 pkt 2 w krótkim czasie celem przedłożenia przy umowie przyrzeczonej.

Z tych samych względów nie można uznać, że nie doszło do zawarcia umowy z powodu okoliczności, za które odpowiadają obie strony.

Bezsprzeczonym jest, iż pozwany nie uzyskał decyzji o pozwoleniu na budowę, a więc nie zostały spełnione wszystkie warunki z § 3 ust.1 aktu notarialnego i nie wezwał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, co odpowiadałoby ostatniej określonej w § 4 ust. 3 sytuacji dotyczącej zwrotu zadatku, gdyby nie § 4 ust. 6, zgodnie, z którym powód może odmówić zwrotu zadatku, jeśli do zawarcia przyrzeczonej umowy nie dojdzie z winy pozwanego.

W toku postępowania T. N. wykazał, iż pozwany w istocie nie podjął działań zmierzających do uzyskania warunków technicznych dla projektowanego zjazdu na nieruchomość zlokalizowaną przy ul. (...) i w dalszej kolejności decyzji o pozwoleniu na budowę, a więc nie wypełnił warunku z § 3 ust. 1 pkt 1. Za takie działania nie można, bowiem uznać złożenie w dniu 22 maja 2014r. wniosku do Zarządu Dróg i Transportu, a następnie wycofanie go. Dowodzi to zdaniem Sądu braku zainteresowania pozwanego zawarciem umowy przyrzeczonej już w lipcu 2014r. - po uzyskaniu

informacji na temat kosztów dodatkowych (niestandardowych) wiążących się z planami realizacji inwestycji na terenie nieruchomości powoda i nieruchomości sąsiedniej oraz pozwala na przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanego.

Nie ulega wątpliwości, że strony zawierające umowę powinny współdziałać przy jej wykonaniu. Wynika to z treści art. 354 § 1 k.c., w którym przewidziany został obowiązek dłużnika wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi oraz zasadom współżycia społecznego. Objęty art. 354 § 2 k.c. obowiązek współdziałania wierzyciela w wykonaniu zobowiązania przez dłużnika ciąży na nim w odniesieniu do takiego zachowania, którego dłużnik nie byłby w stanie wykonać lub miałby istotne trudności w wykonaniu go bez współdziałania wierzyciela. Przyjęte zostało w doktrynie i orzecznictwie, że obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich (por. wyrok SN z 22.11.2000r. II CKN 315/00 niepubl.). Pozwany nie wykazał wymaganego przez powyższy przepis współdziałania. Nie uzyskał pisemnej decyzji Zarządu Dróg i Transportu dotyczącej warunków technicznych dla projektowanego zjazdu, dlatego brak jest podstaw do przyjęcia, że decyzja byłaby negatywna mimo załączenia do wniosku oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Nie zwrócił się również do powoda w celu podjęcia działań zmierzających do uzyskania pozytywnej decyzji w przedmiocie zjazdów i docelowo pozwolenia na budowę. W toku postępowania nie wykazał przyczyn takiej bierności oraz okoliczności pozwalających na przyjęcie, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn niezależnych od pozwanego.

Oceniając ustalony stan faktyczny przez pryzmat art. 841 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd uznał, że brak jest przesłanek rodzących obowiązek zwrotu przez powoda pozwanemu zadatku w kwocie 286.651,17 zł, gdyż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy (...) Spółki z o.o. Spółki komandytowej z siedzibą w P. i orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę 25250 zł złożyły się poniesione przez powoda koszty opłaty sądowej od pozwu w kwocie 14333 zł, opłaty od wniosku o udzielenie zabezpieczenia w kwocie 100 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie...(Dz. U. Nr 163 poz. 1348 z późn. zm.) w kwocie 10800 zł (tj. 7200 + 3600).